

## GEMEINDE BLANKENHEIM

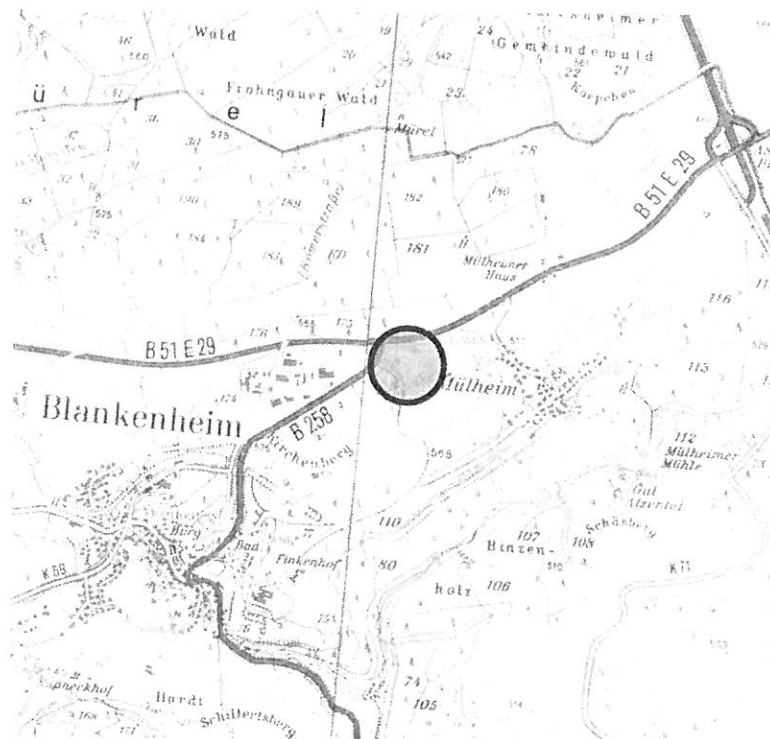
### Bebauungsplan

„4 B III - Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, 2. Erweiterung“

### 3. Änderung

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

### Begründung mit Umweltbericht



-ph- planungsgruppe hardtberg GmbH Gemeinde Blankenheim  
Bebauungsplan „4 B III - Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, 2. Erweiterung“  
3. Änderung - Satzung

### **Inhalt der Bebauungsplanänderung und Ergänzung**

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen (auf dem Plan)

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH i.L.  
Celsiusstr. 32  
53125 Bonn

März 2009

## Inhalt

	Seite
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	1
2.2 Flächennutzungsplan	1
2.3 Städtebauliche Situation	2
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
3.1 Verkehrserschließung	3
3.2 Gewerbegebiet	3
3.3 Grünordnung	4
3.4 Ver- und Entsorgung	4
3.5 Orts- und Landschaftsbild – Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	5
<b>4. Eingriffsbewertung und landschaftspflegerische Maßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>9</b>
5.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	9
5.2 Beschreibung des Vorhabens	10
5.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich	12
5.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	21
5.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
5.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
<b>6. Bodenordnung</b>	<b>24</b>
<b>7. Kosten</b>	<b>24</b>

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In Höhe des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 51 und B 258 liegt das Gewerbegebiet Blankenheim-Nord. In dessen nordöstlichem Bereich befinden sich eine Tankstelle und ein Discountmarkt. Es hat sich gezeigt, dass es einen großen Bedarf an Stellplätzen für LKWs gibt, was unter den heutigen Bedingungen dazu führt, dass der Parkplatz des Discountmarktes widerrechtlich von LKWs mit in Anspruch genommen wird und diese auch im Umfeld illegal parken, teilweise unter Anrichtung von Schäden.

Aufgrund eines Antrages zur Nutzung des nordöstlichen Teilgebietes — bisher eine für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Grünfläche - als LKW-Parkplatz, ist beabsichtigt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern (3. Änderung).

Aufgrund der Nähe der Autobahn A 1, die Anschlussstelle Blankenheim ist nur 3 km entfernt, wird hierin eine sinnvolle Ergänzung der durch die Autobahn ausgelösten Bedürfnisse und Chancen gesehen. Dabei wird durch die Angliederung des LKW-Parkplatzes an das Gewerbegebiet ein Standort in der freien Landschaft vermieden. Gleichzeitig ist er ein Beitrag zur Weiterentwicklung der gewerblichen Struktur der Gemeinde unter Nutzung der bestehenden technischen Infrastruktur.

Eine Verbesserung der heute untragbaren Situation durch weitere Parkplatzflächen zu erreichen wurde vom Straßenverkehrsamt des Kreises Euskirchen im Rahmen der Behördenbeteiligung im Vorentwurfsverfahren ausdrücklich angeregt.

## **2. Rahmenbedingungen**

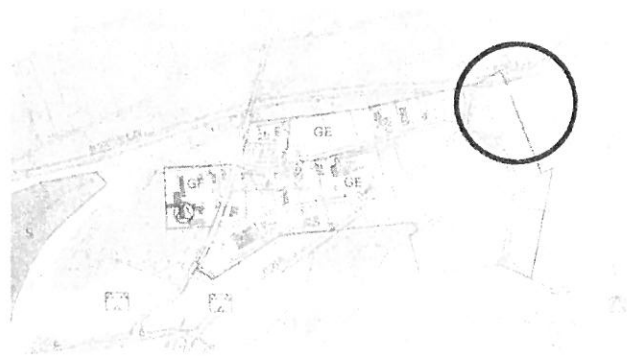
### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**

Die Änderung berührt unmittelbar die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche am Ostrand des Gewerbegebietes

Das Gelände ist nur schwach bewegt. Die Höhe schwankt zwischen 564 m und 566 m über NN auf einer Länge von rd. 130 Meter.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeitig rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist der für die Ergänzung vorgesehene Bereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Daher ist die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Anmerkung:**

*Im o.a. Planausschnitt zeigt die Plangrundlage die heutige Erschließungssituation die etwas von den im Flächennutzungsplan dargestellten früheren Vorschlägen für die Straßenführung abweicht. Insofern sind diese früher geplanten Hauptverkehrswege durch die mittlerweile realisierte Umgehungsstraße (B 51) und die Anschlüsse des Gewerbegebietes in seinem östlichen Bereich (s. Markierung) überholt.*

**2.3 Städtebauliche Situation**

Städtebaulich wird durch die Änderung die große Fläche zur Eingrünung des Gebietes und zum Ausgleich von Eingriffen aufgegeben.

Eine Eingrünung für die Einfügung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild wird dadurch erreicht, dass ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Rand des Gewerbegebietes, außerhalb seines Geltungsbereichs, gesichert über einen städtebaulichen Vertrag, vorgesehen sind.

Gegenüber dem Vorentwurf werden die Nutzungswerte (GFZ, zulässige Gebäudehöhe) nicht aus dem westlich anschließenden Bereich übernommen, sondern das neue Gebiet wird als Stellplatzfläche, ohne Gebäude (mit Ausnahme von Nebenanlagen) festgesetzt (Näheres s. 3.2.).

Dadurch ist eine Einfügung in die Landschaft sichergestellt. Die LKWs mit 4,0 m Höhe stehen zur Landschaft hin vor dem angrenzenden Gewerbegebiet, in dem eine bis zu 4geschossige Bebauung zulässig ist. Durch die Randbepflanzung können die LKWs in wenigen Jahren verdeckt sein.

### 3. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

#### 3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Bereiches der 3. Änderung an das bestehende Straßennetz erfolgt über das westlich gelegene Tankstellengrundstück, das Eigentum des Interessenten der Bebauungsplanänderung ist.

Insofern ist eine eigene öffentliche Erschließung nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

#### 3.2 Gewerbegebiet

##### Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

Im Bebauungsplanvorentwurf waren die gleichen Höchstgrenzen für das Maß der Überbauung/ Befestigung: **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2.2** wie im angrenzenden Bereich festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche war auf 7,0 m beschränkt.

Diese Festsetzungen wurden aufgegeben zugunsten einer auf die Zulässigkeit eines LKW-Parkplatzes beschränkten Festsetzung.

Dies sichert die Realisierung des benötigten Parkplatzes und vermeidet unangemessen hohe Erschließungsbeiträge für Kanal und Wasser, die sich nach der zulässigen Geschoszahl staffeln.

Für den Fall, dass in fernerer Zukunft ein LKW-Parkplatz keine wirtschaftliche Grundlage mehr hätte, z.B. durch die Verlagerung von Verkehrsströmen oder attraktivere Konkurrenzstandorte, wäre eine Bebauungsplanänderung neu zu bedenken. Derartige „Nachnutzungsüberlegungen“ sollen jedoch, in Übereinstimmung mit der Auffassung des Betreibers, die heute angestrebte Nutzung nicht mitbestimmen.

##### Festsetzungen

Die Gesamtfläche wird weiterhin als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen mit der Festsetzung von Stellplätzen für LKW gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Die frühere überbaubare Fläche für Gebäude entfällt. Nebenanlagen zur Parkplatznutzung, wie Toilettenhaus, Sitzplätze mit Überdachung, Müllplatz u. ä. sind auch ohne überbaubare Fläche zulässig. Ihre Konzentration auf einen Bereich wäre durch eine überbaubare Fläche möglich. Hierauf wird jedoch verzichtet, da für eine solche Beschränkung kein Erfordernis gesehen wird und der Eigentümer größere Freiheit in der Gestaltung der Anlage haben soll. Diese ist aufgrund der strengen funktionalen Anforderungen (Fahrzeugbreite, Kurvenradien, Fahrstreifen u.ä.) auch nötig, um eine wirtschaftliche und effiziente Anlage zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund wird auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Plan weitgehend verzichtet. Außer einer Randbegrünung zur B 51 hin wird nur im Text eine mindestens

400 qm große Fläche für eine Bepflanzung gefordert. Hinzu kommt eine Randbegrünung zur B 51 hin, außerhalb der Plangebietes sowie weitere Ausgleichsmaßnahmen auf Forstflächen der Gemeinde. Sie werden durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor gesichert.

### 3.3 Grünordnung

#### Randeingrünung

Das wesentliche Element zur Einordnung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird die Bepflanzung sein, die auf der Ostseite des Plangebietes, außerhalb des Bebauungsplanes, auf einem rd. 20 m breiten und 300 m langen Streifen vorgesehen ist. Sie wird durch die Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Es handelt sich um eine Bepflanzung mit standortgerechten Büschen und Bäumen. Sie wird das Gewerbegebiet mittelfristig auf der Ostseite verdecken.

#### Interne Begrünung

Für die gewerblich genutzten Flächen ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, d.h. 80 % der Fläche dürfen maximal versiegelt werden. Die übrigen 20 % der Fläche stehen damit prinzipiell für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung. Ihre Gestaltung bleibt der Projektplanung überlassen. In den Textlichen Festsetzungen ist eine Mindestbegrünung mit Anforderungen zur Bepflanzung auf 400 m qm festgesetzt.

Zur B 51 ist eine Bepflanzung, wie im westlich anschließenden Bereich festgesetzt, auf 220 qm vorgesehen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der 3. Änderung kann in Bezug auf Zufahrt, Wasser, evtl. Schmutzwasser und Elektrizität über das Tankstellengrundstück mit Anschluss an die vorhandene technische Infrastruktur des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51 Landeswassergesetz NRW soweit möglich zu versickern. Dazu liegt eine bodengutachterliche Stellungnahme des Büros für Geotechnik, Josef Breuer, Herzogenrath vom 18.10.2006 vor. Durch 7 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 1,0 bis 2,5 m wurden das Schichtenprofil und die Versickerungsfähigkeit ermittelt.

Danach war eine Versickerung bei 2 Bohrstellen nicht möglich.

Als Lösung ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Sammlung des Wassers im unteren Bereich des Parkplatzes mit Zuführung in ein Retentionsfilterbecken mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation vor-

gesehen. Das Retentionsfilterbecken liegt außerhalb des Geltungsbereichs in der Begrünungszone für Ausgleichsmaßnahmen. Weil die Abweichung von der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung geringfügig ist, hat die Untere Landschaftsbehörde dem ohne zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt.

Da die Entwässerungsmaßnahmen auf dem Eigentum der Fa. Kutenkeuler vorgesehen sind und im Außenbereich zulässig sind, ist der Bebauungsplan nicht unmittelbar betroffen.

### **3.5 Orts- und Landschaftsbild – Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die entsprechenden Festsetzungen bleiben unverändert und gelten damit auch für den Änderungsbereich. Sie haben hier jedoch praktisch kaum eine Bedeutung, da sie sich auf Gebäude beziehen.



#### 4. Eingriffsbewertung und landschaftspflegerische Maßnahmen

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB die Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege". Dabei gilt gem. § 1a Abs. 3 BauGB "Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes....sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen."

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 Abs.6 Nr. 1- 11 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.<sup>1</sup>

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes bereiten einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der im Rahmen der Abwägung auszugleichen ist.

Zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem für die Bewertung die Arbeitshilfe der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (vereinfachtes Verfahren) zugrunde gelegt wurde. Er wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde im Entwurf mit seinen Bewertungsansätzen und den vorgesehenen Maßnahmen abgestimmt.

Als Besonderheit wurde hier berücksichtigt, dass der Eingriff auf Flächen erfolgen soll, die im Rahmen des Gewerbegebietes als Ausgleichsflächen bereits festgesetzt waren. Damit ist verbunden, dass sie entsprechend ihrer früheren Ausgleichsfunktion und der neuen Eingriffe, sozusagen "doppelt", ausgeglichen werden müssen.

Die für Naturschutz und Landschaftspflege bedeutsamen Schutzgüter Naturschutzgebiet (§ 20 LG), Naturdenkmale (§ 22 LG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG) sowie Biotop- bzw. Rote Listarten werden von der Planung nicht berührt.

#### **Eingriffe**

Die Eingriffe bestehen in der Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Lkw-Parkplatzes mit der Räumung des Bodens und der Ver-

---

<sup>1</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Anlage des Bebauungsplanes

siegelung. Dies hat eine weitgehende Zerstörung der natürlichen Verhältnisse zur Folge.

Der ökologische Wert der Fläche vor dem Eingriff, ermittelt nach der oben angeführten Methodik, beträgt 48.212 Ökopunkte

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### Innerhalb des Plangebietes

Hier sind folgende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt:

- unbefestigte Flächen im Rahmen von GRZ 0,2, aufgrund der GRZ 0,8
- Gebüschpflanzung auf Grünflächen (siehe Textteil) auf 400 m<sup>2</sup>
- Gebüschpflanzung am Nordrand auf 220 m<sup>2</sup>

Diese Maßnahmen haben nur eine geringe Ausgleichsfunktion von 3.984 Ökopunkten, so dass ein Defizit von 44.228 Ökopunkten verbleibt. Dieses ist außerhalb des Bebauungsplanes auszugleichen.

#### Außerhalb des Plangebietes

Da die unvermeidbaren Eingriffe bei der Verwirklichung des Planungsgebietes durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden können, ist ein landschaftsökologischer Ersatz außerhalb des Bebauungsplanes zu schaffen, um den Eingriff im Sinne des BNatSchG auszugleichen.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 a BauGB sind die erforderlichen externen Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches mit Einleitung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu benennen. Es handelt sich um:

a) die Randbegrünung auf der Ostseite des Plangebietes auf 5.600 m<sup>2</sup> durch die Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern.

Diese Maßnahme ergibt 23.520 Ökopunkte.

Anmerkung:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Landesbetrieb Straßen NRW mitgeteilt, dass im Zuge des Ausbaus eines Radweges dieser über dieses Eingrünungsgrundstück geführt werden soll. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplan möglich und erfordert lediglich einen Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe, sowie - natürlich - die Zustimmung des Eigentümers .

b) einen Rotbuchenvoranbau unter 62-jähriger Kiefer durch Rotbuchen auf 6.300 m<sup>2</sup> Fläche, in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Landschaftsbehörde, in der Gemarkung Hüngersdorf, Flur 12, Nummer 51 (Naturschutzgebiet).

Diese Maßnahme ergibt 18.900 Ökopunkte.

Die Punktzahl der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes beträgt 42.420 Punkte.

Insgesamt werden durch die Ausgleichsmaßnahmen 46.404 Punkte erreicht. Damit verbleibt ein Defizit von 1.808 Punkten entsprechend 3,7%.

Dieses Defizit unterliegt der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die mathematisierte Bewertung ein Hilfsmittel ist, ohne dass die darin zum Ausdruck kommende Genauigkeit den tatsächlichen Verhältnissen exakt entspricht, also ein gewisser Spielraum zu berücksichtigen ist. In diesem Sinne werden die Eingriffe als ausgeglichen betrachtet.

Über die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde und der ULB ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Danach verpflichtet sich die Gemeinde, die nicht im Plangebiet zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollten sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern.

Die folgende Liste zeigt die Äußerungen der Behörden zu Sachverhalten, die mit der Umwelt im Zusammenhang stehen und eine Berücksichtigung im Plan oder bei seiner Aufstellung erfordern.

Behörden, Träger öffentlicher Belange	Berücksichtigung
<b>Kampfmittelräumdienst</b> Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln	nicht erforderlich.
<b>Kreisverwaltung,                      Untere Wasserbehörde</b> Es wird eine Entwässerungskonzeption auf der Grundlage der heutigen abwassertechnischen Vorschriften gefordert. Es wird auf Dränagen des Wasser- und Bodenverbandes Mühlheim in diesem Gebiet hingewiesen.	Die Entwässerungskonzeption wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von der früher vorgesehenen Rigolenversickerung mit vorgeschalteter Rückhaltung auf eine mit Retentionsfilterbecken mit anschließender Einleitung in die Regenwasserkanalisation umgestellt. Die Berücksichtigung der Dränagen kann im Rahmen der Realisierungsplanung erfolgen.
<b>Untere Bodenschutzbehörde</b> In Bezug auf Altlasten bestehen keine Bedenken	Nicht erforderlich
<b>Landwirtschaftskammer</b> Keine Bedenken. Es wird angeregt, die Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen.	Es gibt von vielen Seiten Wünsche zu den Ausgleichsmaßnahmen. Die Anregung wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit erwogen. Der Pflanzstreifen auf der Ostseite des Gebietes befindet sich auf landwirtschaftlichen Flächen.
<b>Unteren Landschaftsbehörde</b> Anregung, a) den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag frühzeitig mit der unteren Landschaftsbehörden abzustimmen	a) Der mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Fachbeitrag ist Grundlage des Bebauungsplanentwurfs.

<p>b) geringeren Gebäudehöhe als im benachbarten Bereich zur Eingliederung in das Landschaftsbild</p> <p><b>Straßenverkehrsamt</b>                  Eine Lösung der schlechten Parkplatzsituation ist dringend.</p>	<p>b) Dies wurde durch die Festsetzung einer Stellplatzfläche für LKW und den Verzicht auf eine überbaubare Fläche (nur kleine Nebengebäude zulässig) berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird durch den Bebauungsplan gefolgt.</p>
<p><b>Straßen NRW, Niederlassung Euskirchen</b>                  Berücksichtigung eines potentiellen Radweges auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen</p>	<p>Der Radweg liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Daher sind vom Landesbetrieb zu gegebener Zeit entsprechende Regelungen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu treffen. Die Eingriffe müssen wieder ausgeglichen werden. Angesichts der geringen Fläche erscheint dies problemlos möglich.</p>

## 5.2 Beschreibung des Vorhabens

### 5.2.1 Inhalte und Ziele

Erweiterung des Gewerbegebietes um 50 m nach Osten, entsprechend 0,6 ha Fläche.

Es sind von der Planung keine geschützten Biotope gem. § 28 LNatSchG RLP betroffen.

Es ist keine höhere Untersuchungstiefe für bestimmte ökologisch-landschaftliche Schutzgüter erforderlich, die über den Standard eines qualifizierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinausgehen. Dieser wurde vom Büro für ökologische Fachfragen, punctum, Dr. Rombach, Bonn, erarbeitet.

### 5.2.2 Festsetzungen des Vorhabens

Gewerbegebiet.

### 5.2.3 Standort

Östlicher Rand des bestehenden Gewerbegebietes an der B 51.

### 5.2.4 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich um ein ca. 6.500 m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet, ausschließlich für einen LKW-Parkplatz, ohne mit Gebäuden überbaubare Fläche. Die versiegelbare Fläche beträgt ca. 5.360 qm.

### **5.2.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung**

#### **Baugesetzbuch**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Absatz 5).

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ (§ 1a BauGB, so auch Landesbodenschutzgesetz NRW).

#### **Bundesbodenschutzgesetz**

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1)

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz**

„Zweck dieses Gesetz ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Darüber hinaus dient „dieses Gesetz auch

- der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für den Umweltschutz insgesamt zu erreichen, sowie
- dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden (§ 1)

Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze des Landes NRW ergänzt und konkretisiert.

#### **Landeswassergesetz NRW**

„Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beein-

trächtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu ermöglichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass die dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch den Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteile von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen." (§ 2)

### **Landesforstgesetz NRW**

#### **§ 1a Nachhaltige Forstwirtschaft**

Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird.

#### **§ 1 b Ordnungsgemäße Forstwirtschaft**

Kennzeichen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft sind insbesondere.

1. Langfristigkeit der forstlichen in Produktion .
2. Sicherung nachhaltiger Holzproduktion und Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt...
4. Wahl standortgerechter Baumarten unter Verwendung geeigneten Saat- und Pflanzengutes...

### **Landschaftsgesetz NRW**

„Natur und Landschaft sind im besiedelten und besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.“

Diese Anforderungen "sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen." (§ 1)

Weitere Ausführungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft in § 4ff

## **5.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **5.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

s. hierzu insbesondere Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

**a) Umwelt**

Die Fläche war 1995 bei der Erstaufnahme des Gebietes (Bebauungsplan) in ackerbaulicher Nutzung. Mittlerweile ist sie im Hinblick auf die im Bebauungsplan bisher vorgesehene Funktion als Ausgleichsfläche Brachland.

Tiere: Vorkommen von Kulturfolgern und weit verbreiteter, gefährdeter Arten. Insgesamt geringe Bedeutung.

Pflanzen: Brachfläche mit Mischbeständen, insgesamt Möhren-Steinklee-Gesellschaften s.. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Insgesamt geringe Bedeutung.

Boden: überwiegend Braunerden mit mittlerer Fruchtbarkeit. Keine besondere Empfindlichkeit. Insgesamt geringe Bedeutung.

Wasser: Keine Wasservorkommen, Versickerung. Keine besondere Empfindlichkeit. Insgesamt keine Bedeutung.

Luft: Insgesamt keine besonderen Belastungen. Gute Durchlüftung aufgrund der Höhenlage. Keine besondere Empfindlichkeit. Insgesamt keine Bedeutung.

Klima: Mild, subatlantisch, milde Winter, kühle, regenreiche Sommer, durch Lage im Lee des Hohen Venns, geringe Niederschläge von 800 -850 mm/a, unempfindlich. Insgesamt keine Bedeutung.

Landschaft: Lage im Außenbereich am Rande des Gewerbegebietes, geringfügige Verschiebung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Wegen Relief und Vegetation Fernwirkung nur auf Ostseite. Keine Bebauung zulässig. Optische Wirkung alleine von LKWs. Im angrenzenden Gewerbegebiet ist eine 4geschossige Bebauung (ca. 12 -15 m Höhe) zulässig. Daher hat Erweiterungsgebiet nur sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Biologische Vielfalt: Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Sukzessionsflächen). Keine der Arten ist im Bestand gefährdet. Insgesamt geringe Bedeutung. Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgleichbar (s. Landschaftspflegeri-



scher Fachbeitrag).

Schutzgebiete: NSG, Gesch. Landschaftsbestandteil, FFH, Geschützte Biotope gem. § 20 BNatSchG sind nicht vorhanden,  
Sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Gebiet ist insgesamt durch eine Verbrachung der früheren Ackerbaunutzung geprägt.

Insgesamt hat es eine mittlere oder geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Für die Erholungsfunktion hat die Fläche keine Bedeutung.

Sichtbezüge in die nähere Umgebung sind aufgrund von Topografie und Bewuchs im Wesentlichen auf die Ostseite beschränkt, aufgrund der Beschränkung auf eine LKW-Nutzung (keine Bebauung) und der großen Entfernung zu Nachbarorten als Eingriff in das Landschaftsbild jedoch ohne Bedeutung.

Das Gebiet gliedert sich an das bestehende Gewerbegebiet an und wird in absehbarer Zeit eingegrünt sein.

Aufgrund der Anbindung an die B 258 und B 51 betrifft die zusätzliche Verkehrsbelastung nur die unmittelbare Umgebung. Hier werden die heute unzumutbaren Parkverhältnisse beseitigt.

Veränderungen der Luft, des Klimas und im Wasserhalt sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht zu erwarten.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **5.3.2 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen**

- **status quo**
- **Durchführung der Planung**

mit Verfahren und Darstellung der Auswirkungen auf **Natur und Menschen**

#### **a) Entwicklung der Natur**

- **Beibehaltung des Status quo**

Der Status quo ist eine Zwischennutzung im Hinblick auf die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Ausgleichsfläche. Damit wäre zu erwarten, dass diese Fläche mittelfristig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt würde. Diese Eigenschaft wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag besonders berücksichtigt.

Als Ausgleichsfläche ist sie von großer Bedeutung.

## • Durchführung der Planung

### Bauphase

#### Bodenstruktur:

Starke, aber nicht dauerhafte Veränderung s.o.  
Geringe Bedeutung.

#### Arten- und Biotopschutz:

Verdrängung heutiger Biotoptypen, geringe Veränderung.  
Geringe Bedeutung.

#### Landschaftsbild:

s. auch Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
Vorschieben des „Siedlungsrandes“, Veränderungen nur im Nahbereich  
sichtbar. Auf größere Entfernung im Landschaftsbild kaum auffallend.  
Veränderung während der Bauphase am stärksten, da noch keine Eingrün-  
nung besteht.  
Insgesamt geringe Bedeutung.

#### Wasser:

Große Versiegelung, Verdichtungen, Verringerung des Abflusses. Räumlich  
und zeitlich begrenzte Auswirkungen.  
Geringe Bedeutung.

#### Klima /Luft:

Deutliche Erhöhung von Fahrzeugabgasen und Staubentwicklung, jedoch  
räumlich und zeitlich begrenzt.  
Geringe Bedeutung.

### Dauerhafte Veränderungen

#### Bodenversiegelung:

Deutliche Veränderung, starke Versiegelung, ist nicht durch Entsiegelungen  
ausgleichbar. Ausgleich ist gesetzlich allerdings auch nicht gefordert.

#### Arten- und Biotopschutz:

Deutliche Eingriffe, Fläche geht (fast) ganz der Natur verloren. Ausgleich im  
Gebiet nur zu kleinen Anteilen möglich (s. Landschaftspflegerischer Fachbei-  
trag). Verbleibendes Defizit wird extern ausgeglichen.

#### Verlust landwirtschaftlicher Flächen:

Tritt durch Befestigung der Fläche ein. Ist nicht ausgleichbar.

Wasserhaushalt:

Nach dem Entwässerungskonzept soll das anfallende Regenwasser nach einer vorgeschalteten Rückhaltung auf der Fläche versickert werden. Damit würde die Grundwasserneubildung nicht wesentlich verändert.

Geringe Bedeutung.

Klima/Luft:

Geringere Abkühlung infolge Befestigung und Bebauung.

Aufgrund der guten Durchlüftung in der Höhenlage jedoch keine Bedeutung.

Erhaltung der Ziele und des Schutzzwecks von LSG, NSG, sonstigen FFH- und Vogelschutzgebieten:

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

**b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

• **Beibehaltung des Status quo**

Unverändert. Keine negativen Auswirkungen bekannt.

Keine Bedeutung

• **Durchführung der Planung**

**Während der Bauzeit:**

Zu erwartende Emissionen:

Erhöhte Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und Geräte. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sind Störungen begrenzt und nur für kurze Zeit zu erwarten. Umgebung Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Fläche ist wenig stöempfindlich.

Keine Bedeutung.

**Auf Dauer:**

Emissionen:

Lärmemissionen des Gewerbegebietes sind für die Umgebung unbedeutend. Nächster Ort, Mühlheim, ist mehr als 400 m weit entfernt. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind durch die Änderung schon in einiger Entfernung nicht zu erwarten.

Keine Bedeutung.

Verkehrslärm durch eine gewerbliche Nutzung allgemein und den vorgesehenen LKW-Parkplatz ist erheblich, jedoch das aufgrund des großen Abstandes zu Siedlungen nicht problematisch. Es ergibt sich keine wesentliche Veränderung zum Bestand.

Keine Bedeutung.

#### Immissionen

Beträchtliche Immissionen bestehen durch die Bundesstraßen B 51 und B 256, sind jedoch aufgrund der Unempfindlichkeit eines Gewerbegebietes unproblematisch.

Keine Bedeutung.

#### Abfälle, Abwasser

Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

Die ordnungsgemäße Entwässerung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Eine gesetzeskonforme Beseitigung ist im Entwässerungskonzept gesichert. Verschiebung der genaueren Planung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.

#### Oberflächenwasser:

Keine Wasserflächen vorhanden. Keine Betroffenheit.

Keine Bedeutung.

#### Grundwasser:

Im Entwässerungskonzept wird der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen mit berücksichtigt. Näheres ergibt sich im Rahmen der Realisierungsplanung

Verschiebung der genaueren Planung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung), Abschichtung angezeigt.

Die neue Baufläche hat geringe Auswirkungen auf Grundwasserneubildung.

#### Boden:

##### Altlasten:

Nicht bekannt, keine Hinweise im bisherigen Verfahren. Keine erhöhte Empfindlichkeit.

Keine Bedeutung.

#### Anreicherung mit Schadstoffen:

Bei ordnungsgemäßer Erschließung des Gebietes nicht zu erwarten.

Abgase und Staub reichern sich aufgrund der guten Durchlüftung des Gebietes nicht an.

Keine Bedeutung.

#### Versiegelung:

Es ist der Höchstwert der BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Ist im Rahmen des LPB berücksichtigt und (teilweise) ausgeglichen. Zusätzliche Versiegelung kann mangels geeigneter Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.

Erosionsgefährdung:

Schwach geneigter Hang. Keine konkreten Anhaltspunkte.  
Keine Bedeutung.

Luft, Klima

Erhöhung von Schadstoffemissionen:

Im Rahmen des in Gewerbegebieten zulässigen Maßes prinzipiell zu erwarten. Tatsächlich im bestehenden Gewerbegebiet niedriger, u.a. da sich wenig produzierendes Gewerbe angesiedelt hat.  
Schadstoffemissionen werden durch Gebäudeheizung, betriebliche Emissionen und Verkehr auftreten.

Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete:

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Geruchsbelästigungen: Entstehen von Gerüchen in gewissem Umfang zu erwarten.

Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr:

Nicht zu erwarten wegen Höhenlage im Außenbereich. Insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen.  
Keine Bedeutung

Natur und Landschaft

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Keine wesentlichen Auswirkungen, da kleines Gebiet.  
Geringe Bedeutung

Ausblick, Landschaftserleben

Blickbeziehungen:

Geringfügige Veränderungen durch Verschieben des Baugebietsrandes. Schon aus geringer Entfernung nicht mehr erkennbar (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).  
Geringe Bedeutung.

Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt.  
Keine Bedeutung.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht gegeben.  
Keine Bedeutung.

#### Denkmale, Denkmalbereiche

Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt.

Keine Bedeutung.

#### Sonstige Objekte

Umgebung: Verringerung der Aussicht und Erhöhung der Verkehrsbelastung.

Bei Gewerbegebiet keine Bedeutung.

#### Vernichtung wirtschaftlicher Werte

Solche Werte sind im Plangebiet nur in Form landwirtschaftlicher Flächen mit Drainage vorhanden. Deren Entfall wird im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Grunderwerb ausgeglichen.

Keine Bedeutung.

#### **Zusammenfassende Bewertung**

Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering.

Der Eingriff in die Umwelt ist ebenfalls gering und sind durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes ausgleichbar.

Die Wirkung der Eingriffe in das Landschaftsbild beschränkt sich auf weiter entfernt liegende, überwiegend unbebaute Gebiete und sind sehr gering.

Auch in allen anderen Punkten – Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Kulturwerte sind nicht betroffen. Bei Sachwerten sind die bestehenden Drainagen betroffen.

#### **5.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

##### Natur und Landschaft

Durch das Baugebiet wird landwirtschaftlich Fläche in Anspruch genommen mit dem damit einhergehenden Verlust der Nutzpflanzen und Verdrängung der örtlichen Tierwelt sowie insbesondere einer starken Bodenversiegelung. Keine ungewöhnlichen Umweltauswirkungen bei einem neuen Baugebiet.

##### Vermeidungsmaßnahmen:

Der mit dem Bebauungsplan beabsichtigte LKW-Parkplatz unterliegt aufgrund der Größe der LKWs und Mindestradien zum Manövrieren sehr starken funktionalen Anforderungen. Hinzu kommen wirtschaftliche Anforderungen, die eine Mindestgröße an Stellplätzen bestimmen. Beides lässt für Vermeidungsmaßnahmen auf der GE-Fläche wenig Spielraum. Daher wurden innerhalb des Gewerbegebietes als Ausgleichsmaßnahmen nur eine Randbe-

pflanzung und die Begrünung einer Fläche von 400 qm mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Für die konkrete Ausgestaltung besteht damit ein großer Spielraum in der Objektplanung.

Darüber hinaus wird der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen; zum einen in der Bepflanzung am östlichen Rand des Plangebietes, zum anderen in der Aufwertung einer forstlichen Fläche, die keinen räumlichen Bezug zum Plangebiet hat.

Damit ist rechnerisch ein Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet erreicht. (S. Ziff. 4). Die Verkleinerung der Ausgleichsfläche am Rand des Bebauungsplangebietes durch die vorgesehene Retentionsfilterfläche ist, weil diese bepflanzt und begrünt wird, geringfügig und wird hingenommen.

#### Potenzielle Immissionen im Umfeld.

Aufgrund unempfindlicher Nutzungen im näheren Umfeld und der bestehenden Belastung durch den Verkehr auf der B 51 sind Beschränkungen von Immissionen über das ohnehin geltende gesetzliche Maß hinaus nicht begründbar.

#### **5.3.4 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Dauerhafte Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung mit Verdrängung von Flora und Fauna.

Emissionen eines Gewerbegebietes in Bezug auf Lärm, Staub und Gerüche sind dauerhaft zu erwarten. Sie sind jedoch wegen der wenig empfindlichen näheren Umgebung und der Vorbelastung nicht problematisch.

Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Versiegelung kann – mangels Verfügbarkeit – nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle kompensiert werden.

Auch ein gewisser Eingriff in Landschaftsbild bleibt bestehen, ist jedoch nicht erheblich und durch einen Verzicht der im Vorentwurf vorgesehenen viergeschossigen Bebauung deutlich verkleinert worden.

#### **5.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Solarkollektoren sind zulässig.

Für LKW-Parkplatz ansonsten keine Bedeutung.

#### **5.3.6 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenheim ist seit Ende 2007 rechtskräftig. Es ergeben sich keine Widersprüche.

### **5.3.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten**

Das Plangebiet liegt nicht in „bestimmten Gebieten“ wie z.B. einem Kurgebiet. Der Kernort Blankenheim ist rd. 1,5 km entfernt und wird nicht mehr betroffen.

Durch das Vorhaben sind in der näheren Umgebung allenfalls geringfügige Veränderungen zu erwarten.

Keine Bedeutung.

### **5.3.8 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

#### Nullvariante:

Entfällt, wegen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, einen örtlichen Missstand bei den Parkungsverhältnissen von LKWs, der vom Straßenverkehrsamt des Kreises bestätigt wird, zu beseitigen.

#### Standortauswahl / Alternativstandorte

Maßgeblich für den Standort waren folgende Gesichtspunkte:

Das Parkierungsproblem der LKWs tritt im Zusammenhang mit der Tankstelle auf. Es hat sich gezeigt, dass verkehrsrechtliche Maßnahmen das Problem nicht lösen können. Ein Parkplatz, der das Problem lösen soll, muss in der Nähe angeordnet werden, weil er sonst nicht angenommen wird. Die benachbarten Flächen im Gewerbegebiet sind jedoch bereits bebaut. Damit ist die Inanspruchnahme der an die Tankstelle anschließenden, noch unbebauten Fläche die einzig sinnvolle Lösung.

### **5.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Aufgrund des Abstandes zwischen der mit dem Bebauungsplan geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes und empfindlicher Nutzungen sowie der unmittelbaren Anbindung an Bundesstraßen sind Immissionskonflikte überschaubar und bedürfen keine besonderen Gutachten und technischen Verfahren zu ihrer Bewertung.

Ein Gewerbegebiet hat gebietstypische zulässige Emissionen, die unmittelbar angrenzende Misch- oder Kerngebiete zulässt. Damit ist ihre Wirkung abschätzbar und es bedarf keiner besonderen Prüfmethode. Praktische Erfahrungen aus anderen Gebieten und ein Grundverständnis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ reichen zur Abschätzung der Immissions- und Emissionssituation aus.

Die Methode des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird in ihm erläutert.



Der Kenntnisstand und die gängigen Methoden sind für die Behandlung dieses Vorhabens ausreichend.

### **5.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

(z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnis)  
Keine.

### **5.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen unvorhergesehener Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

(z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Dies betrifft **unvorhergesehene** und **erhebliche** Auswirkungen infolge der Durchführung der Planung. Nicht die Prüfung der ordnungsgemäßen Realisierung. Diese liegt bei den Ordnungsbehörden.

Zu prüfen sind:

- Zeitraum nach Fertigstellung des Gebietes.
- Abstände einer Überprüfung.
- Voraussichtlich unvorhergesehene Umwelteinwirkungen.

### **Ergebnis**

Bei wesentlicher Erhöhung der Verkehrsbelastung sind Auswirkungen auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit des Straßenverkehrs im Plangebiet zu prüfen (Abbiegeverkehr, Rückstau).

Zusätzlich: Auswertung von einschlägigen Bürgeräußerungen in der Verwaltung.

Es wird empfohlen, dass innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Parkplatzes die Verkehrssituation des Bereichs von der Gemeinde und der Kreisverwaltung geprüft wird.

### **5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan soll ein LKW-Parkplatz zur Lösung der heute sehr problematischen Parkplatzsituation an der Araltankstelle ermöglicht werden. Aufgrund der großen Entfernung empfindlichen Nutzungen, der Ortsteil Mülheim liegt rd. 400 m entfernt, ergeben sich keine nennenswerten Konflikte mit der Umgebung.

Durch das neue Baugebiet werden heute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dieser Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen, deren Umfang und Art auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt werden, ausgeglichen.

Von der Planung sind keine geschützten Biotope gem. § 62 LG NW, noch sonstige Schutzgebiete betroffen.

Zur Einfügung des Gebietes in das Landschaftsbild wurde von der im Vorentwurf enthaltenen Bebauungsmöglichkeit mit einer zulässigen Höhe von 7 m abgegangen und lediglich ein LKW-Stellplatz festgesetzt. Dadurch treten lediglich die rd. 4,0 m hohen LKW in Erscheinung. Darüber hinaus ist ein Pflanzstreifen auf der Ostseite sowie zur B 51 hin vorgesehen. Damit werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur unwesentlich sein.

Die Erschließung wird den gesetzlichen Anforderungen genügen.

Aufgrund der Höhenlage mit der guten Durchlüftung ergeben sich keine Probleme in Bezug auf Klima und Schadstoffe.

Mit negativen Auswirkungen auf den Menschen ist nicht zu rechnen.

Kulturelle oder finanzielle Werte werden nicht zerstört oder beeinträchtigt.

Im Hinblick auf die örtlich auftretende Problematik des wilden Parkens von LKWs und der konkreten Anfrage eines Interessenten sowie der Lage innerhalb eines Bebauungsplangebietes für Gewerbe wurden keine Standortalternativen untersucht. Es ist offensichtlich, dass im Umkreis des Autobahnabchlusses Blankenheim innerhalb des Gemeindegebietes keine günstigeren und umweltverträglicheren Standorte vorhanden sind.

## **6. Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.  
Das Parkplatzgrundstück und die Flächen für den ökologischen Ausgleich am Rande des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Firma Kutteneuler.

## **8. Kosten**

Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.  
Damit treten für die Gemeinde keine Kosten auf.

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH i.L.

Bonn, im März 2009